

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU

**Le secteur AU** forme une zone à urbaniser dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans la pièce n° 4 du PLU « Orientations d'aménagement ».

L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU ainsi que les lois et règlements en vigueur.

Le cahier des charges et des prescriptions pour la réalisation des voiries et réseaux divers approuvé par délibération du conseil municipal devra être respecté.

L'ensemble des programmes, projets, travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'occasionner un effet notable dommageable sur un ou plusieurs sites Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences (article L.414-4 du code de l'environnement).

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Rappel :** le règlement du PPR doit être consulté et appliqué sur toutes les parties du territoire concernées.

- Toute construction, toutes installations ou travaux divers qui sont non conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites les orientations d'aménagement,
- La création ou l'extension des installations classées visées par la loi 76-663, susceptibles de générer ou d'accroître, par les substances détenues ou par la nature des activités pratiquées, le risque d'incendie ou d'explosion à l'exception des travaux nécessaires à leur mise en conformité,
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes ;
- La création et l'extension des parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Le camping caravanage sous toutes ses formes et le stationnement de caravanes sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane ou d'une autocaravane,
- Les constructions à usage agricole ou aquacole, ou leur extension.

### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Rappel :** le règlement du PPR doit être consulté et appliqué toutes les parties du territoire concernées.

- L'urbanisation des différents secteurs de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de constructions suivantes :
  - Soit de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur tout ou partie de la présente zone ;
  - Soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone ;
  - Soit par la réalisation d'une Association Foncière Urbaine sur tout ou partie de la zone
  - Soit enfin de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la présente zone.

Les opérations d'aménagement ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles et doivent être compatibles avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Toute opération (groupes d'habitation, lotissements, procédure d'aménagement d'ensemble...) de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 20 % de logements sociaux.

- La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs ;

- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone ;
- Les abris de jardin sous réserve d'une implantation en fond de parcelle et en complément d'une maison existante, et sous réserve de respecter l'article AU 11.

## **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Une autorisation d'urbanisme peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

### **2. Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et au ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres de voirie incluant chaussée et trottoir à l'exception des lotissements comprenant jusqu'à trois lots pour lesquels la largeur de la voirie est au minimum de 5 mètres y compris chaussée et trottoir.

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation, et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'une intersection.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Cette disposition ne sera pas imposée aux équipements et installations nécessaires à la gestion, à l'entretien des voiries et réseaux divers (transformateur).

### **3. Cheminements piétons :**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite, notamment par le choix du revêtement, la pente, la largeur etc.

## **ARTICLE AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**

### **1. Eau potable :**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans le secteur nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

### **2. Assainissement :**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans le secteur et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le règlement du service d'assainissement devra être respecté avec notamment la séparation des effluents domestiques et des eaux pluviales, et une convention de déversement des eaux usées sera souscrite auprès de l'entreprise délégataire (Compagnie des Eaux de Royan, à l'heure d'établissement du présent règlement), avant le démarrage des travaux.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le maintien des eaux pluviales sur le terrain. Les eaux pluviales de chaque logement individuel seront récupérées sur le terrain et stockées dans une cuve enterrée de 4000 litres minimum et les eaux de pluie excédentaires en cas de saturation du dispositif seront infiltrées sur la parcelle.

- Aires de stationnement/ Voirie de lotissement/Espaces communs d'un groupe d'habitation

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'emprise des aménagements par un dispositif adapté au terrain (tranchées ou chaussées drainantes, structure alvéolaire, chaussée réservoir).

En cas de perméabilité insuffisante du terrain, le débit de fuite devra être raccordé au réseau public d'eaux pluviales le plus proche, après traitement par décantation.

Ces dispositifs d'infiltration seront réalisés à la charge du propriétaire.

Le plan du dispositif sera joint à la demande du permis de construire ou d'aménager.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **4. Electricité – Téléphone – Eclairage public :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf impossibilité technique reconnue.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle.

#### **4. Défense incendie :**

Elle doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

#### **5. Collecte des déchets :**

Pour les opérations de type collectif (lotissement, groupe d'habitations ...), il devra être prévu un emplacement spécifique pour la collecte des ordures ménagères qui devra être conçu de manière discrète et suffisante.

### **ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade d'accès au garage doit être implantée en retrait de 5 m au moins par rapport à l'emprise des voies. Aucune implantation n'est imposée pour les terrains de second rang.

Le seuil du RDC des habitations doit se situer entre 0,20 m et 0,30 m au dessus de la cote de l'axe de la voie.

Les constructions annexes (ex : abri, atelier ...) doivent être implantées en fond de parcelle.

Aucune implantation n'est imposée pour les garages mise à part les règles édictées ci-dessus.

### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elle ne touche pas une limite séparative, toute construction doit se trouver en tout point, à une distance de limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L = H/2$ ) et jamais inférieure à 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes, sous réserve d'être en accord avec le PPR.

### **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sauf indications portées sur les orientations d'aménagement, l'emprise des constructions est limitée à 60 % de l'unité foncière.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m à l'égout et à l'acrotère.

Les annexes non accolées auront une hauteur maximale de 3,50 m.

Le seuil du rez de chaussés des maisons sur sous-sol ne pourra pas dépasser de plus de 0,50 m en hauteur du sol naturel existant à l'origine.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles,

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouvert d'un enduit : carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés de ciments, etc...
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les toitures en panneaux translucides ou opales,
- les imitations de matériaux tels que fausse brique ou fausse pierre.
- Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de type métallique
- Les enduits de ciment non teintés.

**Façades :**

Les enduits seront de teinte naturelle claire (se référer au nuancier communal). Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.

Le bardage en bois ou en bois-résine ou en PVC, en parement de façade est autorisé dans les tons suivants : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, verts gris, vert pastel.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits.

**Façades commerciales :**

Les façades commerciales, présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition, ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité.

**Toitures :** sauf pour les constructions d'architecture contemporaine

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Les couvertures seront en tuiles creuses ou romanes de teinte naturelle ou en bac acier ou en zinc. La pente du toit ne fera jamais saillie sur les murs pignons.

La pente de toiture se situera entre 28 % et 32%, à l'exception des toitures terrasses.

Les couvertures en verre ou vérandas (par ex : thermo toit) devront être intégrées à la composition d'ensemble de la construction.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

Sont interdits :

- les shingles, matériaux bitumeux sauf pour les abris de jardin
- les habillages des rives par caisson
- les tuiles en panneaux
- les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, les panneaux translucides ou opales sauf s'ils sont en verre

Les toitures terrasses ou végétalisées peuvent être tolérées en fonction du projet.

### **Menuiseries :**

Sont autorisées pour les menuiseries et ouvertures les couleurs référencées par un nuancier établi par la commune et ultérieurement établi par le CAUE 17,

En dehors des baies des commerces et des garages, les baies nouvelles seront constituées de percements verticaux, plus hauts que larges.

Les portes d'entrée peuvent être traitées en bois naturel ou être de couleurs plus soutenues : rouge bordeaux, brun foncé, vert foncé, bleu marine.

### **Opérations groupées :**

Les opérations groupées de constructions de logements devront être adaptées aux caractéristiques paysagères des quartiers dans lesquels elles s'implantent.

Les séquences bâties, formées d'un front continu, créées sur la même unité foncière sont limitées à 2 logements avec garage en continu avec une distance minimum de 4,00 mètres entre chaque séquence.

### **Clôtures :**

Rappel : la hauteur des clôtures implantées en alignement est calculée à partir du terrain naturel côté voie d'accès.

Lors de l'édification des clôtures, le pétitionnaire veillera à ce que la cote des seuils projetés soit comprise entre + 0.05 et + 0.15m par rapport à la cote de l'axe de chaussée au droit du seuil.

Lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, les murs de clôture doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades des bâtiments principaux.

Pour les autres constructions :

Les clôtures en alignement d'une hauteur maximum de 1.75m peuvent être constituées soit :

- par un mur plein en pierre de taille ou enduits dans les tons de la construction principale.
- par des grilles ou des panneaux de grillage rigide de couleur référencée par le nuancier communal, doublées de haies vives. Les panneaux de grillage rigide pourront éventuellement être équipés de lamelles occultantes en bois-résine ou en PVC de couleur référencée par le nuancier communal et doublés ou non de haies vives (dont la hauteur est fixée par la loi).

- par des matériaux en PVC ou en aluminium de couleur référencée par le nuancier communal.

Les piliers et éléments de décoration entourant les portails ou portillons ne devront pas présenter une hauteur supérieure à 2.00 m.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants sur la parcelle ou sur la parcelle voisine contiguë.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples.

Les clôtures d'une hauteur maximum de 2.00 m en limites séparatives seront constituées soit :

- par un mur plein en moellon ou en parpaing enduit
- par des grilles, grillage ou des panneaux de grillage rigide de couleur référencée par le nuancier communal, doublées de haies vives. Les panneaux de grillage rigide pourront éventuellement être équipés de lamelles occultantes en bois-résine ou en PVC de couleur référencée par le nuancier communal et doublés ou non de haies vives (dont la hauteur est fixée par la loi).
- par des matériaux en PVC ou en aluminium de couleur référencée par le nuancier communal

La hauteur de la clôture s'apprécie à partir du terrain naturel.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Sont interdites :

- les clôtures en panneaux ajourés de béton moulé et les clôtures en bois (panneaux ou autre),
- les clôtures en fil barbelé,
- les clôtures en brande
- les merlons.

**Terrains sur deux voies :**

Pour les terrains dont les façades sont situées sur deux voies, les murs pleins ainsi que tout obstacle à la visibilité, (arbre, arbuste, haie vive, etc...), d'une hauteur supérieure à 0,60 m seront interdits sur une distance d'au moins 6 mètres à partir de l'angle matérialisé par les alignements droits limitant le domaine public, à moins que ne soit réalisé un pan coupé. Ce dernier sera déterminé par des points situés sur la clôture et distants de 3 mètres minimum du bord de la chaussée transversale existante ou projetée.

Pour des raisons de sécurité, les services techniques de la commune pourront exiger un pan coupé plus largement dimensionné lors de l'édification de clôture à l'angle de deux voies.

**Abri de jardin :**

D'une hauteur maximale de 2,50 m, leur aspect esthétique ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants, ils seront construits soit en matériaux identiques aux habitations, soit construits en bois peint d'une couleur identique à la construction principale.

La surface ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup>.

Les abris de jardin en bois peuvent être recouverts par du shingle ou autres matériaux bitumeux ou en bac acier. Pour l'utilisation de ces matériaux, une pente différente peut être autorisée.

#### **Annexes :**

Les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Elles doivent être constituées de murs enduits du ton de la construction principale ou éventuellement d'un bardage bois peint dans le ton de la façade de la maison ; leurs couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes. Les bardages en tôle sont interdits.

#### **Production d'énergie électrique domestique**

Les panneaux de capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ou éolienne domestique sont autorisés.

#### **Architecture contemporaine :**

L'ensemble des règles prescrites ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

### **ARTICLE AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est demandé deux places de stationnement par logement, sauf pour le logement social (1 place par logement) ainsi que pour les équipements publics prévus en zone AUe (nombre de place à déterminer lors de l'établissement du projet).

### **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 50 m<sup>2</sup> de surface libre.

Pour les lotissements, permis groupés, ou toute autre procédure d'aménagement d'ensemble, des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces paysagers (végétal et minéral) à l'exception des lotissements comprenant au maximum trois lots.

La surface réservée aux espaces paysagers doit représentée au minimum un vingtième de la surface du terrain de l'opération pour les lotissements jusqu'à 5 lots. Pour tous les autres aménagements à l'exception de ceux susvisés, la surface réservée aux espaces paysagers doit représentée au minimum un dixième de la surface du terrain de l'opération.

Un plan d'aménagement paysager doit préciser les plantations choisies.

### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.